最高法院民事判決

114年度台上字第2033號

上　訴　人　林業喜

訴訟代理人　蔡嘉容律師

被 上訴 人　江坤樹

　　江政達

共　　同

訴訟代理人　張益隆律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國114年7月16日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（113年度上字第90號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件上訴人主張：兩造於民國110年10月4日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以新臺幣（下同）3,800萬元向被上訴人購買坐落南投縣○○鄉○○段000、00、000、000、000、000地號土地（下逕以地號分稱，合稱系爭土地），其中000、000、000地號土地（下稱000等3地號土地）為住宅用地，每坪單價4萬7,000元，其餘農地則為每坪1萬2,560元。伊已依約給付全部價金，被上訴人於同年11月18日移轉系爭土地所有權登記。詎伊於111年11月間委請建築師申請建築執照套繪計算後，發現000、000、000地號土地分別有60.59坪、5.75坪、6.65坪之使用分區屬農業區，與系爭契約約定為住宅區不符，而有物之瑕疵（下稱系爭瑕疵）及不完全給付之情形。縱因不可歸責於兩造之事由，致000等3地號土地之使用分區與系爭契約約定不符，其中屬農業區部分亦無法變更為住宅區，屬給付不能，致伊受有溢付土地價款251萬4,120元之損害等情，爰依民法第359條、第227條第1項及第266條第2項、第179條規定，並於原審追加依民法第148條第2項、第227條之2第1項規定，擇一求為命被

上訴人各給付125萬7,060元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：兩造洽談系爭土地買賣係以總價3,800萬元達成合意，未區分住宅區、農業區或道路用地每坪單價，系爭契約記載住宅區每坪6萬元僅係配合實價登錄規定。系爭土地於移轉並交付上訴人時，土地使用分區符合系爭契約約定，系爭土地交付後因都市計畫變更使用分區之不利益應由上訴人承擔。伊已依債之本旨為給付，並無不完全給付或給付不能情形，亦無可歸責事由，上訴人追加依民法第227條之2第1項及第148條第2項規定為請求，並無理由等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，係以：

㈠系爭土地原為被上訴人共有，應有部分各2分之1。兩造於110年10月4日訂立系爭契約，上訴人以3,800萬元向被上訴人購買系爭土地，系爭契約記載000等3地號土地為住宅區，買賣價金已給付完畢，系爭土地於同年11月18日辦理所有權移轉登記予上訴人，並於同年月22日點交，買賣標的物之危險負擔已移轉予上訴人。依被上訴人江政達於同年10月2日交付予上訴人之109年3月18日南投縣○○鄉公所（下稱○○鄉公所）簡便行文表（下稱109年3月18日證明書）即土地使用分區證明書記載，000等3地號土地使用分區為住宅區，230、234地號土地為農業區，231地號土地則為道路用地，與○○鄉公所110年10月6日簡便行文表（下稱110年10月6日證明書）記載相同，證人簡素鳳並據110年10月6日證明書辦理系爭土地所有權移轉登記。另經原審向○○鄉公所函詢之結果，並無法認定000等3地號土地於交付上訴人前即存有系爭瑕疵，是系爭土地於移轉並交付予上訴人時，000等3地號土地之使用分區均為住宅區，符合系爭契約約定。○○鄉公所111年12月1日簡便行文表（下稱111年12月1日證明書)變更記載000、000地號土地使用分區為「住宅區(部分農業區)

」，000地號土地使用分區為「農業區（部分住宅區）」，該危險亦已移轉由上訴人承擔，非屬被上訴人應負瑕疵擔保責任範疇。亦難認被上訴人有何未依債務本旨給付之不完全給付情事，抑或有不可歸責於雙方事由之給付不能情事。

㈡被上訴人就系爭契約之簽訂及履行，並未違反誠信原則，亦不能以被上訴人交付土地約1年後，000等3地號土地使用分區為上開變更記載，即認有情事變更原則之適用。

㈢從而，上訴人依民法第359條、第227條第1項及第266條第2項、第179條規定，於原審追加依民法第148條第2項、第227條之2第1項規定，請求被上訴人各給付125萬7,060元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，負有擔保其物依民法第373之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。是倘買賣標的物危險移轉於買受人時，有物之瑕疵存在，無論其瑕疵於契約成立時已存在或契約成立後始發生，出賣人均應負物之瑕疵擔保責任。又都市計畫法第32條及都市計畫法臺灣省施行細則第14條第1項第1款、第10款分別定有住宅區及農業區之不同使用分區，而農業區依該施行細則第29條第1項本文、第2項、第32條第1項規定，係為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施，建蔽率不得超過10%，且對興建農舍設有嚴格規範，則依通常交易觀念，買賣標的物約定使用分區為住宅區之土地，如實際使用分區係屬農業區，不惟其通常效用或契約預定效用有所減少，抑且減低經濟上之價值。觀諸系爭契約第1條記載000等3地號土地為住宅區（見一審卷第35頁）。而111年12月1日證明書所載000等3地號土地使用分區因與先前109年3月18

日、110年10月6日證明書不同，原審乃就000等3地號土地使用分區之變動時間及原因函詢○○鄉公所，經其函覆該鄉發布實施之都市計畫於上開3份證明書核發期間並未有所變動，惟上開3份證明書係由不同承辦人員判讀000等3地號土地使用分區情形，無從得知核發時之判讀情形等語（見原審卷第123頁）。又000等3地號土地使用分區確為部分住宅區、部分農業區，雖經江政達向南投縣政府陳情變更為住宅區，然尚未完成都市計畫變更法定程序等情，有南投縣政府112年8月18日、113年4月3日、同年月9日函在卷足憑（見一審卷第313至314頁、原審卷第87至89頁）。似見○○鄉之都市計畫自109年3月18日至111年12月1日並未有所變動，000等3地號土地使用分區確為部分住宅區、部分農業區。而系爭土地係於110年11月間辦理所有權移轉登記及點交予上訴人，為原審認定之事實。則上訴人於原審主張系爭瑕疵於契約成立時即存在，已減少其通常效用或契約預定效用，被上訴人所交付之系爭土地與系爭契約約定不符，非屬依債之本旨給付等語（見原審卷第157頁），似非無據，此攸關系爭土地危險移轉於上訴人時是否存有系爭瑕疵，原審未詳加調查審究，遽認被上訴人已依債之本旨為給付，而為上訴人不利之論斷，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　27　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　周　舒　雁

法官　吳　美　蒼

法官　陳　婷　玉

法官　陳　容　正

本件正本證明與原本無異

書　記　官　賴　立　旻

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　2　　日